

ACE 38

Electronic offprint

Separata electrónica

EL RETO DE COMPACTAR LA PERIFERIA RESIDENCIAL CONTEMPORÁNEA: DENSIFICACIÓN EFICAZ, CENTRALIDADES SELECTIVAS Y DIVERSIDAD FUNCIONAL

Pedro Górgolas

Cómo citar este artículo: GÓRGOLAS, P. *El reto de compactar la periferia residencial contemporánea: densificación eficaz, centralidades selectivas y diversidad funcional* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 13 (38): 57-80, 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.13.38.5211> ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

THE CHALLENGE OF COMPACTING CONTEMPORARY RESIDENTIAL PERIPHERY: EFFECTIVE DENSIFICATION, SELECTIVE CENTRALITIES AND FUNCTIONAL DIVERSITY

Key words: Urban compactness; contemporary periphery; residential density; selective centralities

Structured abstract

Objective

Recover and enrich the disciplinary debate on the revitalization of the low-density periphery, so that the practice of urban planning undergoes a change of cycle that allows the transformation of the residential fragments - socio-functionally undernourished and, in a few cases, half completed - inherited from the explosive urbanization process experienced during the last real estate bubble into a city.

Methodology

The cities system on the Andalusian coast has been used as a case study to verify the dispersive tendencies that have characterised the metamorphosis of the Spanish city in recent decades. The quantitative drift of the "institutionalized concept of the compact city" - focused on establishing minimum thresholds of residential density - is analysed, revealing a nostalgic positioning on a type of city that is impossible to restore, in view of the absence of urbanity attributes shown by the contemporary residential periphery.

Conclusions

Strengthen this territorial phenotype with effective densification is a necessary antidote to combat its sickly "anorexic condition", but not enough to create the urban intensity that its revitalization needs. For this, it is necessary to insert selective centralities that provide a significant public space that, in addition to social diversity, offers a battery of services that guarantee self-sufficiency in the daily life of these settlements.

Originality

This article aims to provide guidelines that oxygenate the current urban planning, prioritizing the containment in the consumption of territory and the revitalization of peripheral residential spaces of the latest generation.

EL RETO DE COMPACTAR LA PERIFERIA RESIDENCIAL CONTEMPORÁNEA: DENSIFICACIÓN EFICAZ, CENTRALIDADES SELECTIVAS Y DIVERSIDAD FUNCIONAL

GÓRGOLAS, Pedro ¹

Remisión inicial: 16-05-2017
Remisión definitiva: 20-09-2018

Aceptación inicial: 13-09-2018
Aceptación definitiva: 02-10-2018

Palabras clave: Compacidad urbana; periferia contemporánea; densidad residencial; centralidades selectivas

Resumen estructurado

Objetivo

Recuperar y enriquecer el debate disciplinar sobre la revitalización de la periferia de baja densidad, para que la práctica del planeamiento urbano experimente un cambio de ciclo que permita transformar en ciudad los fragmentos residenciales -desnutridos socio-funcionalmente y, en no pocos casos, a medio concluir- heredados del explosivo proceso de urbanización experimentado durante la última burbuja inmobiliaria.

Metodología

El sistema de ciudades del litoral de Andalucía se ha utilizado como caso de estudio para constatar las tendencias dispersivas que han caracterizado la metamorfosis de la ciudad española en las últimas décadas. A continuación, se analiza la deriva cuantitativa del «concepto institucionalizado de ciudad compacta» -centrada en establecer umbrales mínimos de densidad residencial- revelando un posicionamiento nostálgico sobre un tipo de ciudad de imposible restauración, ante la ausencia de atributos de urbanidad que muestra la periferia residencial contemporánea.

Conclusiones

Robustecer este fenotipo territorial con una densificación eficaz, es un antídoto necesario para combatir su enfermedad «condición anoréxica», pero no suficiente para crear la intensidad urbana que precisa su revitalización. Para ello, hay que insertar centralidades selectivas proveedoras de un espacio público significativo que, además de diversidad social, proporcionen una batería de servicios que garanticen autosuficiencia en la vida cotidiana de estos asentamientos.

Originalidad

El artículo pretende proporcionar directrices que oxigenen el planeamiento urbano actual, priorizando la contención en el consumo de territorio y la revitalización de los espacios residenciales periféricos de última generación.

¹ Dr. Arquitecto. Profesor Asociado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Sevilla. Correo electrónico: pedrogorgolas@gmail.com

1. La dilución de la ciudad en el territorio: apuntes sobre el estado de la cuestión. Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz

El Diccionario de la Real Academia Española, define el acto de diluir como «hacer que algo pierda importancia o intensidad hasta no poderse percibir». La dilución es, por tanto, el procedimiento que se sigue para preparar una disolución menos concentrada de un determinado componente. Este concepto, aplicado a la fenomenología de los territorios contemporáneos, sirve para significar las tendencias dispersivas que han caracterizado la metamorfosis de la ciudad en las últimas décadas (Ingersoll, 2006; Secchi, 2003; Nogués & Salas, 2010; Agulles, 2017). Esta transformación se caracteriza por una triple deriva: de la compacidad a la dispersión, de la complejidad a la zonificación monofuncional y de la sociodiversidad a la segregación territorial de los grupos sociales. Con ello, las ciudades corren el riesgo de irse convirtiendo en espacios ambientalmente insostenibles, funcionalmente ineficientes y socialmente insolidarios (Nel-lo, 2001).

El principal epifenómeno de la situación generada por esta vertiginosa colonización territorial por actividades urbanas es la configuración de un modelo disperso, expansivo y bulímico (Fernández, 2006; Mella, 2008; Naredo y Montiel, 2011). La lógica de este proceso -impulsivo e indetenible- se asimila a la del «melanoma cancerígeno» sintetizada en cuatro características: (a) crecimiento rápido e incontrolado; (b) indiferenciación de las células malignas; (c) metástasis en diferentes lugares y (d) invasión y destrucción de los tejidos adyacentes (Naredo y Montiel, 2011).

En Europa, donde las ciudades han tenido, tradicionalmente, una morfología compacta, el fenómeno de la dispersión de la urbanización ha adquirido una preocupante dimensión, especialmente visible en las periferias de las áreas metropolitanas que, en la actualidad, representan “los auténticos paradigmas de la progresiva insostenibilidad de nuestro sistema urbano” (Arellano y Roca, 2012, pág. 12).

En el caso español, según datos del Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE), en el periodo 2000-2006, la ciudad ha experimentado una transformación radical, toda vez que el tejido urbano discontinuo ha llegado a superar en superficie al tejido urbano compacto (OSE, 2010). No debe extrañar este dato ya que “en el quinquenio 2000-2005, el período central de lo que algunos denominaron la década prodigiosa del urbanismo español, el volumen anual medio de suelo artificializado subió hasta las 27.666 hectáreas, es decir, 75,80 hectáreas al día, más de 3 hectáreas cada hora. Esto representa que cada 10 días, durante 5 años, se ha artificializado en este nuestro país un ámbito tan extenso como el Ensanche de Barcelona. Un ensanche cada 10 días durante 5 años” (Nel-lo, 2012, pág. 25). Como consecuencia de esta explosiva velocidad urbanizadora, el incremento experimentado por la superficie artificial urbana, en dicha década, equivale a una tercera parte de todo el espacio construido a lo largo de la historia (Méndez, 2017).

La Comunidad Autónoma de Andalucía no ha sido ajena a este proceso. Los territorios más dinámicos de la región -litoral y grandes centros regionales del interior- se encuentran, hoy día, caracterizados por una fenomenología dispersiva ingénita a este protocolo de ocupación extensiva de suelo que, aun cuando se viene produciendo de manera sostenida a lo largo del último medio siglo (Bermejo *et al*, 2011), ha destellado hasta cotas desconocidas en la década

del cambio de milenio. En Andalucía, la huella de consumo de suelo por habitante se ha multiplicado por 4: en solo 50 años hemos pasado de 87 m²/hab -en 1956- a más de 337m²/hab en 2007. El fenómeno de la dispersión urbana ha ido asumiendo -desde el tardofranquismo- un claro protagonismo, provocando la ruptura del modelo compacto tradicional: la superficie de zonas dispersas se ha quintuplicado, afectando fundamentalmente a la provincia de Málaga, que ha experimentado una importante metamorfosis territorial atemperada a medida que se ha ido colmatando la primera franja litoral. La dispersión del nuevo modelo urbano queda reflejada, también, en un aumento de las distancias entre la ciudad matriz y los asentamientos periféricos, de forma que el trayecto a recorrer en los desplazamientos cotidianos se ha incrementado por 3,5, dato que tiene un correlato inmediato en la reverberación de la movilidad motorizada (Moreira, 2011).

El caso de Benahavis, ejemplifica a la perfección la «metamorfosis diluyente» experimentada por muchas ciudades andaluzas, especialmente en el dominio geográfico del litoral. En apenas 24 años -los que median entre 1.993 y 2017- este pequeño pueblo enclavado en la sierra prelitoral de la Costa del Sol Occidental se ha extendido 1.657,21 hectáreas -a un ritmo de 69 hectáreas/año- de tal manera que, a día de hoy, se ha convertido en una ciudad 2,3 veces más amplia que Cádiz y de la misma extensión que Algeciras, ambas con una población censada más de diez veces superior.

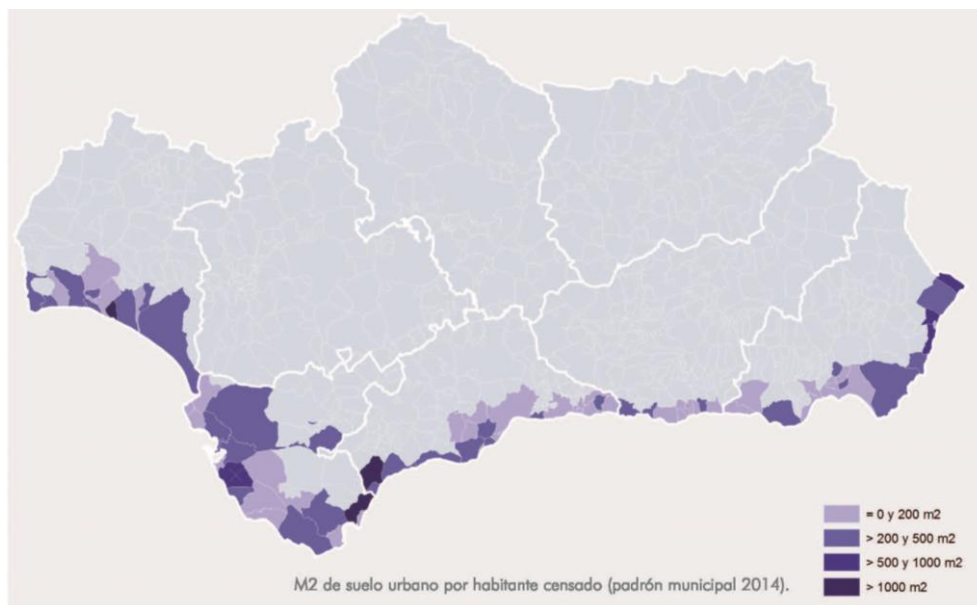
La investigación doctoral de Górgolas (2016) contiene un cuerpo analítico destinado a explorar los motivos de la intensa artificialización territorial acaecida en el litoral andaluz, dominio territorial caracterizado por la existencia de un potente sistema urbano conformado por cinco grandes Centros Regionales (Huelva, Bahía de Cádiz-Jerez, Campo de Gibraltar, Málaga y Almería) y una red de ciudades medias de gran capacidad (entre las que podemos destacar núcleos como Sanlúcar de Barrameda, El Puerto de Santa María, San Fernando, Chiclana de la Frontera, La Línea de la Concepción, Estepona, Marbella, Mijas, Fuengirola, Benalmádena, Vélez-Málaga, Motril, El Ejido o Roquetas del Mar), a lo que hay que añadir el incontestable valor ambiental y natural existente, causa principal de sus especiales aptitudes para el desarrollo de sectores de actividad tan dispares como el turismo o la agricultura intensiva. El litoral andaluz ha sido el ámbito regional en el que mayores transformaciones se han producido en el último medio siglo, debido a la convulsa y sucesiva implantación de diferentes tipos de usos que le confieren, a día de hoy, una gran complejidad funcional.

Para constatar la dispersión territorial existente en su sistema de ciudades, en dicha investigación se realizó un exhaustivo examen de la planificación urbanística y territorial en vigor² analizando, entre otros aspectos, los niveles de expansividad urbana existentes utilizando, para ello, un indicador que relaciona la superficie total del suelo clasificado como urbano con la población censada en cada municipio (Figura 1). El valor del «indicador de expansividad urbana» para una ciudad razonablemente compacta -cuya densidad oscile entre 40-45 viviendas/hectárea- fluctúa entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitante. Pues bien, en el litoral andaluz el valor medio existente ronda los 205 m²/habitante; es decir, una densidad

² El universo seleccionado para el desarrollo de la Tesis Doctoral de la que se han extraído los datos aportados, ha constado de 74 municipios, entre los que se encuentran 59 de los 62 específicamente costeros (excepto Lucena del Puerto, Lújar y Énix, en los que no se ha podido acceder a la información urbanística precisa para la elaboración del estudio) más 15 interiores localizados, mayoritariamente, en los cinco Centros Regionales existentes en el litoral - Huelva, Bahía de Cádiz, Bahía de Algeciras, Málaga y Almería- donde las tensiones asociadas al crecimiento urbano son más acusadas

equivalente inferior a las 25 viviendas/ha. Sólo 21 de los 74 municipios analizados, entre los que se cuentan las cabeceras de Centros Regionales, presentan un indicador inferior a 150 m²/habitante. Se han detectado municipios donde la situación es especialmente preocupante: Benahavis (2.422 m²/hab), Casares (1.351 m²/hab), Palos de la Frontera (1.042 m²/hab) San Roque (1.040 m²/hab), Mojácar (717 m²/hab), Vera (585 m²/hab), Chiclana de la Frontera (532 m²/hab), Pulpí (522 m²/hab), Ayamonte (484 m²/hab), Manilva (446 m²/hab) y Almonte (390 m²/hab).

Figura 1. **Dominio Territorial del Litoral Andalúz. Indicador de expansividad urbana**

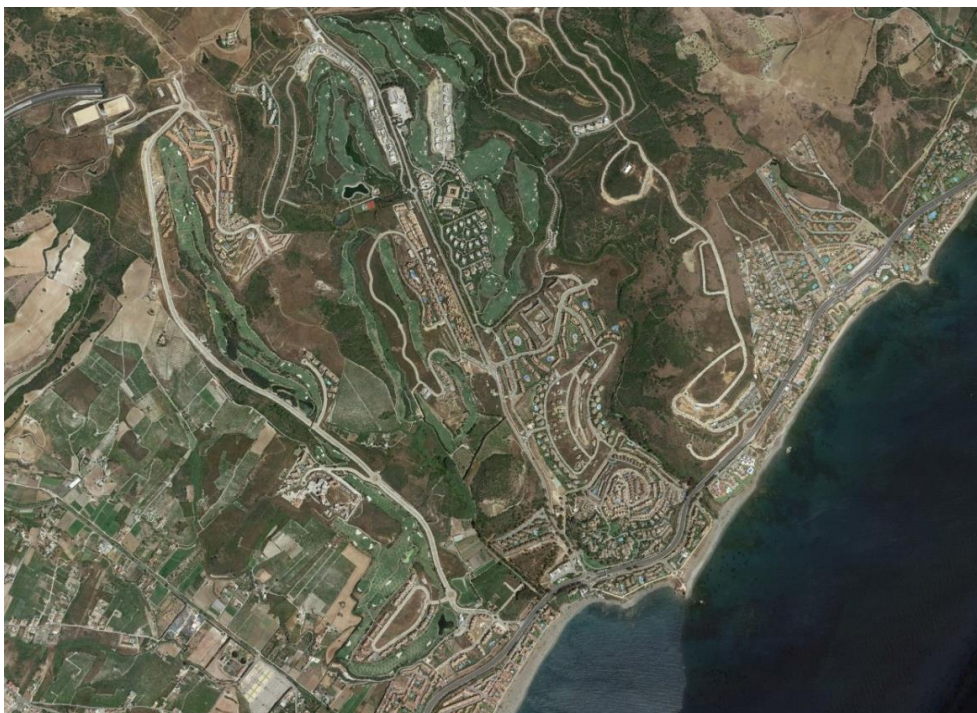


Fuente: Tesis Doctoral del autor (2016).

A causa de la repentina deflagración de la última burbuja inmobiliaria, una proporción significativa de este suelo urbano se encuentra consolidado por la urbanización pero sin edificar y presenta, en su mayor parte, unos parámetros urbanísticos manifiestamente mejorables en materia de densidad residencial y mezcla de usos (Figura 2). Por ejemplo, en la Costa del Sol Occidental, la superficie de «suelo urbanizado no edificado» asciende a 1.330,70 hectáreas, cifra que representa una ratio de 33,6 m²/habitante. Su edificabilidad neta media apenas alcanza el valor de 0,4 m²/m² -dato expresivo del predominio de tipologías edificatorias extensivas- y el potencial de viviendas que contiene se mueve en torno a las 40.000 unidades que darían cobertura a las necesidades residenciales de 96.000 habitantes; es decir, el 24,24% de la población actual de esta unidad territorial.

Además, el volumen de suelo urbanizable no desarrollado supera, en determinadas unidades territoriales del litoral andaluz, el 80% de la superficie total del suelo urbano (Levante Almeriense, Centro Regional de Almería, Costa del Sol Oriental-Axarquía, Costa del Sol Occidental, Costa Noreste de Cádiz o Litoral Occidental de Huelva) y existen municipios -el 60% de los 74 analizados en el referido estudio- donde esta proporción se dispara por encima del 100%. La densidad media que presenta el suelo destinado al nuevo crecimiento residencial en el sistema de ciudades del litoral andaluz apenas supera las 20 viviendas/hectárea (Górgolas, 2016).

Figura 2. Imagen del núcleo costero de Casares, enclavado en la Costa del Sol Occidental de Málaga



Fuente: Google Earth. Nota: En este núcleo de la costa andaluza, la mitad de su suelo urbanizado -unas 300 hectáreas- está, a día de hoy, sin edificar y con una capacidad residencial no materializada superior a las 5.500 viviendas (Górgolas, 2016).

Estos datos deben alertarnos ante los indicios que apuntan a una reverberación de la actividad inmobiliaria³. El economista Julio Rodríguez -ex presidente del Banco Hipotecario- justifica este despertar del anhelo inmobiliario en la llamada «miopía del desastre»: cuanto más nos alejamos del mismo, más tendemos a repetirlo. El letargo de los años de crisis parece estar llegando a su fin y, según determinados analistas, podría estar incubándose una nueva burbuja especulativa (Congreso de los Diputados, 2017).

En esta nueva coyuntura económica, no resulta aventurado pronosticar una progresiva activación del suelo urbanizado pendiente de ser edificado y del impresionante volumen de suelo urbanizable que comienza a desperezarse superada una década de hibernación (2007-2017). El mantenimiento de sus actuales parámetros urbanísticos, inductores de más periferia de baja densidad y monofuncional, provocaría, sin duda, el agravamiento de la situación expuesta. Este vaticinio debe incitar a la movilización de la disciplina urbanística, al objeto de explorar protocolos operacionales que reconduzcan los axiomas del planeamiento urbanístico de las últimas décadas, aportando nuevos principios de ordenación y proyectación urbana que eviten reproducir errores pasados, coadyuvando a corregir la sintomatología patológica de la herencia territorial recibida del periodo de frenesí urbanizador (1997-2007).

³ En los últimos años, el precio de la vivienda ha subido, en nuestro país, siete veces más que el salario medio y, en el tercer trimestre del año 2017, experimentó el mayor ritmo de crecimiento de la última década. Esta cadencia incremental se ha mantenido, algo más suavizada en los dos primeros trimestres del 2018 (INE. Índice de Precio de la Vivienda).

Ante la casuística urbano-territorial escenificada en los párrafos precedentes, podemos convenir que el principal campo de batalla del planeamiento urbano en los próximos años va a quedar constituido por: (a) la integración urbana y territorial de la «periferia existente», reconvirtiendo estos ámbitos de urbanización fragmentada y dispersa en algo distinto que permita una vida digna a sus habitantes (Cerasoli, 2010; Fariña, 2015) y (b) la reconsideración de las condiciones urbanísticas de la «periferia inconclusa»; es decir, del suelo urbanizado no edificado que tapiza los confines de las ciudades transmitiendo una sensación de devastación y abandono que urge revertir. El urbanista español Fernando Terán afirma que ahora toca pensar en cómo se puede controlar la ciudad dispersa y contrarrestarla con “acciones formalizadoras y estructurantes” (Terán, 2009, pág. 65). Es, sin duda, uno de los grandes retos del futuro inmediato. Sin olvidar, claro está, que para dotar de efectividad a esta estrategia transformacional y regenerativa, complementariamente, tendríamos que evitar seguir consumiendo más territorio de manera irracional, promoviendo un importante decrecimiento de la «periferia expectante», manifestada en el suelo urbanizable pendiente de desarrollo.

Contribuir, al menos, a resituar -en un lugar prioritario- el inaplazable debate multidisciplinar a impulsar en esta materia, se constituye en el principal objetivo del artículo, para que la práctica del planeamiento urbano -expresión documental de las políticas urbano-territoriales a instrumentar- abandone el plegamiento a los intereses del sector inmobiliario y experimente un cambio de ciclo que permita transformar en ciudad el cúmulo de fragmentos residenciales -desnutridos socio-funcionalmente, abandonados a su suerte y, en no pocos casos, a medio concluir- aflorados durante el explosivo proceso de urbanización experimentado durante la última burbuja inmobiliaria.

Como hemos podido constatar a lo largo del presente epígrafe, el estado actual de nuestras periferias -existentes e inconclusas- desmiente categóricamente las características del modelo de ciudad compacta destiladas de la mayor parte de las reflexiones vertidas desde el campo disciplinar del urbanismo y la ordenación del territorio. Y, además, no llegarán a adquirir tal condición si el requisito a cumplimentar se recluye a presentar un mínimo de densidad absoluta (Secchi, 2004). Luego, el rumbo del reclamado debate debería, quizás, encaminarse -más que a insistir en el establecimiento de unos valores referenciales de densidad difícilmente alcanzables- a estudiar cómo dotar a este fenómeno territorial de los atributos precisos para conseguir su transfiguración en un espacio urbano vital, intenso, complejo, legible e identitario.

2. Superación de la deriva cuantitativa del atributo de la compacidad urbana: más allá del establecimiento de umbrales mínimos de densidad residencial

El atributo de la compacidad se configura como uno de los principales argumentos del debate territorial existente, hoy día, en el contexto europeo y aparece impreso en el código genético de la práctica totalidad de las reflexiones disciplinares en materia de ordenación del territorio, independientemente del formato que adquieran: Libros Blancos, Recomendaciones, Directrices, Estrategias o documentos de planificación territorial tanto de escala regional como subregional. Por ejemplo, la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local apuesta -frente a los modelos urbanos dispersos- “por la ciudad compacta, razonablemente densa y dotada de complejidad y variedad urbana articulada” (Gobierno de España, 2011, págs. 84-85). En el caso de la Comunidad Andaluza, la referencia inexcusable es el Plan de Ordenación del

Territorio de Andalucía (POTA) que incluye un cuerpo normativo específicamente dedicado a describir las determinaciones aplicables al modelo de ciudad requerido y las directrices a desarrollar por el planeamiento general al efecto de reorientar los procesos de urbanización existentes en la región. Concretamente, su Norma 45.4.2 regula que «el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo» (Junta de Andalucía, 2006).

No cabe duda que, garantizando la compacidad del sistema de asentamientos resulta mucho más eficaz la instrumentación de estrategias de preservación de la matriz biofísica del territorio, la implementación de medidas de movilidad sostenible sustentadas en un transporte público eficiente y la dotación infraestructural en materia de agua y energía sin comprometer la suficiencia territorial de estos recursos. La compacidad asegura el mantenimiento de la identidad diferencial de los nodos urbanos integrantes de toda unidad territorial -comarca, área metropolitana, aglomeración urbana o subregión- y facilita el desarrollo de los objetivos de cohesión social, proximidad funcional y la autocontención en materia de movilidad intraurbana.

No obstante, la concreción de este atributo en normas y/o directrices ha adolecido de una cierta simplificación conceptual. En no pocos casos, la compacidad se ha entendido garantizada estableciendo umbrales mínimos de densidad residencial, confiando la cualificación del sistema urbano-territorial al cumplimiento de unos valores cuantitativos. La transfiguración de calidad en cantidad -provocada por la asimilación conceptual entre compacidad y densidad- es, quizás, una de las consecuencias más negativas de la deriva que ha seguido la instrumentación de la compacidad en la planificación urbano-territorial de última generación (Daneshpour & Shakibamanesh, 2011).

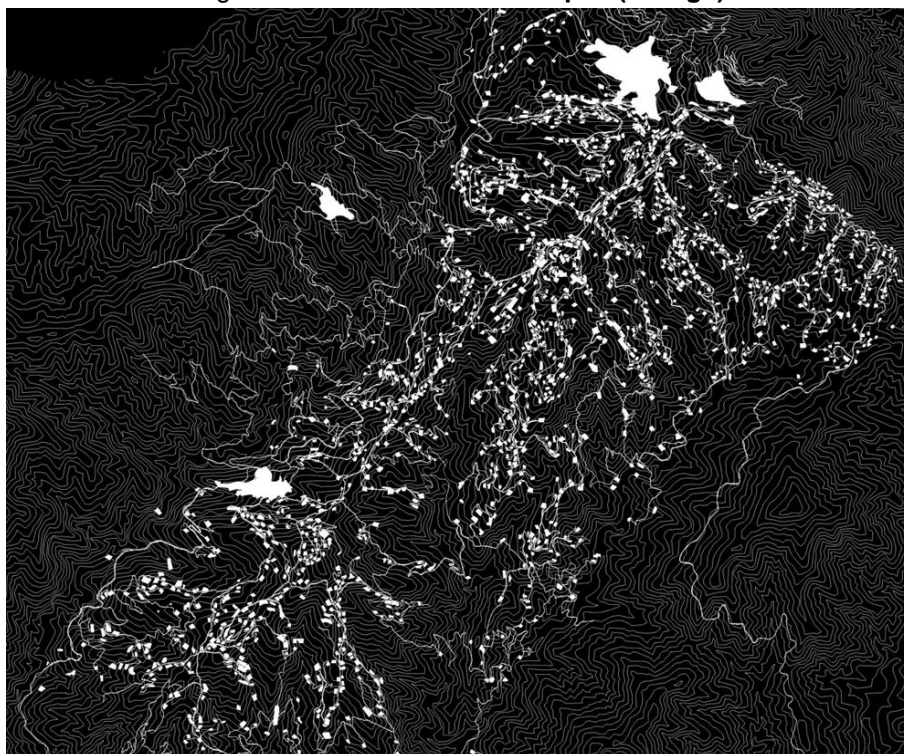
Decía el profesor Manuel de Solà-Morales que hay tres tipos de urbanismo⁴. Por un lado, el binomio entre el urbanismo burocrático -presidido por el marco jurídico-administrativo que actúa como un corsé que constriñe la capacidad de experimentar nuevos rumbos en el proyecto de la ciudad- y el urbanismo tecnocrático, es decir, el centrado en lo cuantitativo y sustentado en un «cientifismo de alpargata» que pretende convencernos de la infalibilidad de las decisiones que se adoptan y que, en realidad, no hace más que enmascarar la aplicación de recetas proyectuales banales que devienen en la mediocridad del producto urbano resultante.

Esta concepción meramente cuantitativa de la compacidad resulta expresiva de este binomio y corre el peligro de cristalizar en un «urbanismo de plantilla», sustentado en derivas paramétricas que atienden al objetivo de homologar el producto urbano atribuible de compacidad. Esta homologación tiene su expresión en determinaciones urbanísticas clave para la caracterización de las actuaciones propuestas por el planeamiento general, como son la densidad y la edificabilidad, de tal manera que, cuando determinados umbrales no son alcanzados, el modelo urbano resultante es declarado insostenible por ausencia de compacidad. Por ejemplo, según el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano editado por el Ministerio de Medio Ambiente «las densidades por debajo de 40 o 45 viviendas /hectárea no garantizan una masa crítica que permitan condiciones mínimas de urbanidad: oportunidad para el transporte público, servicios y equipamientos urbanos, urbanismo comercial y espacios públicos vibrantes» (Gobierno de España, 2007).

⁴ Entrevista realizada por Rafael Temes Córdovez, a Manuel de Solà-Morales. [En línea] Disponible en: <<https://www.youtube.com/watch?v=HlnNaBbg-Ag>> Fecha de consulta: 10 Mayo 2017]

A la vista de los datos expuestos en el capítulo anterior, cabe concluir que estas directrices denotan una actitud nostálgica sobre un tipo de ciudad de difícil -más bien imposible- restauración, en la que no son válidos los planteamientos oficiales sustentados en «cuantificar el concepto de compacidad urbana» mediante el establecimiento de unos umbrales mínimos de densidad residencial que resultan, a todas luces, ilusorios (Figura 3). “El proyecto territorial orientado a la dotación de significado en esta realidad inaprehensible debe tener en cuenta su compleja tipificación, dada la pluralidad de situaciones que nos ofrece y, por tanto, tendrá que responder de manera específica y particularizada a cada una de ellas” (Llop, 2008, pág. 8).

Figura 3. **Comarca de la Axarquía (Málaga)**



Fuente: José Carlos Mariñas Luis, arquitecto. www.torredbabel.com. Nota: Ejemplo paradigmático de dispersión territorial de usos residenciales.

Para ello, hay que apostar por explorar una tercera vía -que Solà-Morales llama el «urbanismo carismático»-, presidida por «actitudes» más que por «aptitudes», por la dialéctica entre racionalidad y creatividad, entre técnica e intuición, que ha caracterizado siempre cualquier proceso proyectual independientemente de la escala de reflexión. Según esta vía, el planeamiento urbano no puede perder su dimensión principal como «proyecto de ciudad» y, por tanto, deberá preocuparse por experimentar con nuevas formas de ordenación territorial ajustadas a las insólitas condiciones de la ciudad actual (Martín, 2004) revirtiendo las disfuncionalidades que -en España- se han producido, principalmente, durante los años del «tsunami urbanizador» (Fernández, 2006).

Ahora bien, esta exploración precisa de un diagnóstico certero sobre el objeto de la intervención. No se puede proyectar lo que no se conoce. En este sentido, es conveniente significar que la periferia residencial contemporánea, a pesar de los múltiples rostros que muestra, padece una condición anómala recurrente sobre la que parece existir un consenso

disciplinar generalizado: su carencia de atributos específicamente urbanos. La reversión de esta situación -para garantizar su tránsito de «no ciudad a ciudad»- precisa del cumplimiento de dos requisitos ineludibles: tiene que ser, a la vez, ciudad y caracterizarse por ser de baja densidad, un nuevo modelo territorial que “se define por la presencia de la complejidad urbana (funciones no residenciales y equipamiento) en un área extensa y por un uso urbano de dicha área por parte de los ciudadanos” (Indovina, 2007, pág. 13). Esta afirmación, obliga a que el discurso sobre la compacidad urbana deba enriquecerse con argumentos complementarios que minimicen la «fascinación cuantitativa» expuesta anteriormente. Sobre todo, porque la maquinaria administrativa -caracterizada, tradicionalmente, por una cierta pereza intelectual investida de pragmatismo- es proclive a adoptar parámetros de referencia que facilitan una evaluación «tipo test» de los modelos urbanos previstos en el planeamiento general de cara a proceder a su validación, a determinar su idoneidad.

Existen autores cuyas reflexiones se encaminan en este sentido. Así, el arquitecto catalán Oriol Bohigas afirma que, en la ciudad, es vital que ningún sector o ámbito degenera en otra forma de asentamiento. En concreto, se refiere a dos epifenómenos característicos de la ciudad contemporánea: la periferia y el suburbio. Hay que evitar, por tanto, que ambos declinen en un fragmento sin los atributos de la urbanidad, en una «urbanalización» (Muñoz, 2008). Para Bohigas, “la ciudad compacta (Figura 4) es la ciudad plena; una ciudad donde la continuidad no es solo un factor físico, sino mental o perceptivamente consciente; es decir, una ciudad compacta es una ciudad sin interrupciones de significado, una estructura que ofrece una lectura clara y comprensible en todas sus partes” (Bohigas, 2004, pág. 120). Y ello, entraña vincular su morfología con la conciencia de quien la vive o la usa ocasionalmente. La comprensibilidad reclamada por Bohigas “no es una simple operación instrumental. Es un acto racional que implica la concienciación de lo percibido (...). Al igual que la lectura, que no puede limitarse a la pura percepción” (Quero, 2004, pág. 450).

Figura 4. Imagen de San Fernando (Cádiz)



Fuente. Dibujo del autor. Nota: La ciudad de San Fernando presenta un «índice de expansividad urbana» -en el entorno de 80 m² de suelo urbano/habitante- expresivo del atributo de compacidad.

Luego, la ausencia de compacidad en esta urbanidad diluida no puede ser evaluada, exclusivamente, por los índices de densificación que presenta, sino por su anomia, por su nula legibilidad causada por la ausencia de «espacios referenciales», por su desmembramiento y desvertebración, por su inadecuada articulación, aquella que solamente puede ser proporcionada por la continuidad de elementos urbanos estructuradores de un espacio público inteligible y representativo. Las fricciones, los desencuentros o las disrupciones de significado, expresan graves patologías urbanas de inexcusable reversión ya que, como nos anuncia George Perec, “vivir es pasar de un espacio a otro tratando de no golpearse” (Perec, 1999, pág. 25).

Para incitar el tránsito demandado párrafos atrás, la periferia residencial contemporánea debe transformarse, ante todo, en un territorio plenamente accesible, articulado por itinerarios cívicos significativos que ensamblen centralidades urbanas correctamente distribuidas por este «mosaico territorial» (Llop, 2008). Accesibilidad universal y centralidad (funcional y representativa o simbólica) son dos atributos clave para garantizar compacidad en esta disgregación urbana, ya que “es imposible que la ciudad emerja cuando se prescinde del espacio colectivo, como lamentablemente ocurre en los suburbios de baja densidad o en las periferias urbanas monofuncionales” (Iribas, 2012).

La vinculación entre ambos atributos -como criterio proyectual sustantivo para revitalizar las periferias residenciales- precisa, no obstante, de una puntualización conceptual porque la característica topológica principal de este fenómeno es la fragmentación, al no existir “ni la secuencia ni la unión entre las piezas, al menos como tradicionalmente han sido concebidas” (Llop, 2008, pág. 8). El ensamblamiento de estas «salpicaduras urbanizadas» que inundan el alfoz de nuestras ciudades, no se puede sustentar en extender el binomio urbanización-edificación, sino que implica integrar la naturaleza como objeto proyectual, ya que “las formas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos” (Quero, 2003, pág. 451).

En base a las argumentaciones expuestas, para compactar la periferia residencial contemporánea -más que en la obsesión por alcanzar unos niveles mínimos de densidad global que, con total seguridad, resultan inaccesibles- hay que incidir en instrumentar una prudente estrategia de ocupación del territorio -mediante una sabia utilización de los elementos de urbanización adecuados para evitar hiatos de significado-, en contemplar la naturaleza no sólo como objeto de preservación sino como argumento de vertebración y rearticulación de este estallamiento urbano y en promover densificaciones selectivas concretadas en centralidades urbanas que proporcionen las imprescindibles referencias simbólicas para facilitar la apropiación y el entendimiento del espacio resultante por parte de habitantes permanentes o usuarios circunstanciales (Figura 5).

La compacidad, en definitiva, es un «atributo de urbanidad» cargado de mayor complejidad y sutileza que su mera e inmediata identificación con la alta densidad urbana. Las referencias a la tradición cultural de la ciudad europea -que suelen inundar el discurso oficial de la compacidad- tienen más que ver con la «intangibilidad» de un estilo de vida, con una forma de usar y apropiarse de la ciudad que con la «tangibilidad» de sus características morfológicas. El concepto de compacidad que reclamamos, parte del reconocimiento de la periferia de baja

densidad existente, de la irreversibilidad de la dilatación territorial de lo urbano causada por las pautas consumistas de suelo que han caracterizado la producción de ciudad las últimas décadas y, por tanto, asume la imposibilidad de conferir a aquella los parámetros cuantitativos que la mayor parte de las reflexiones disciplinares asimilan con el concepto de ciudad compacta.

Figura 5. Ensayo regenerativo de la periferia norte de Jerez de la Frontera: infraestructura verde y densificación selectiva



Fuente: Trabajo del grupo 5.01 de la asignatura "Taller Ciudad" del 5º curso, impartido por el autor en la ETSA Sevilla el año académico 2015/2016. Alumnos: Diego García, José Loza, José Ángel Romero y Ángel Sena.

En conclusión; se precisa superar el posicionamiento oficial -nostálgico, homologado, cuantificado- sobre la compacidad urbana, que se desentiende de los diferentes rostros que presenta la realidad territorial a ordenar, obviando el grado de dispersión existente. Según Bernardo Secchi "en la dispersión se disuelven los conceptos de densidad y proximidad y poco a poco está surgiendo el de distancia justa" (Secchi, 2003, pág. 112).

La reflexión sobre la compacidad urbana en la ciudad contemporánea reclama menos batalla por los números -umbrales mínimos de densidad- y más debate sobre las estrategias de ordenación a instrumentar para minimizar las externalidades causadas por la periferia de baja densidad; o, dicho de otra forma, adoptar una actitud proyectual indisolublemente unida a la materialidad, a la calidad, del espacio urbano.

3. La revitalización de los tejidos periféricos recientes: de «densidad residencial» a «intensidad del habitar»

Las cuestiones expuestas en el capítulo anterior no deben llamar a equívoco: promover la densificación de la periferia residencial contemporánea debe constituirse en un objetivo irrenunciable para revertir su sintomatología carencial, coadyuvando a corregir sus déficits endémicos. No obstante, la estrategia de revitalización a instrumentar no puede sostenerse en la simple asignación de un valor concreto de densidad residencial, máxime cuando alcanzar, en esta realidad urbana diluida, el «umbral oficializado» expresivo de una ciudad compacta se convierte en una quimera, una meta inalcanzable, un deseo irrealizable (Figura 6). Es decir, robustecer nuestras periferias con una masa crítica poblacional idónea, es un antídoto necesario para combatir su enfermiza «condición anoréxica», pero no suficiente para crear la intensidad urbana -manifestada en la interacción social inducida- que precisa el reciclaje y reprogramación de barrios monofuncionales resultantes del proceso de suburbanización dispersa que ha caracterizado el urbanismo de años atrás (Muxí, 2013).

Figura 6. **Periferia residencial de Chiclana de la Frontera (Cádiz), conformada irregularmente mediante asentamientos residenciales aflorados en suelo rústico**



Fuente: Territorio y Ciudad SLP. Nota: La densidad residencial en estos asentamientos apenas alcanza las 5 viviendas/hectárea. ¿Es posible alcanzar en esta realidad los parámetros oficiales de densidad identificativos del modelo de ciudad compacta?

En relación con la temática de la densidad aplicable en los procesos de revitalización de esta realidad, resultan muy reveladoras las reflexiones del arquitecto alemán Thomas Sieverts cuando afirma que “existen tres tipos de densidad: la material (que remite al volumen edificable en un determinado área), la densidad espacio-visual (concepto anudado a una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoca un uso intenso del espacio público) y la densidad social” (Sieverts, 1997, págs. 27-28). Pues bien, este autor concluye que la calidad

social de un espacio no tiene tanto que ver con la densidad material o absoluta como con la organización espacial. Por ello, aboga por densificaciones moderadas o selectivas en la periferia de baja densidad que proporcionen dosis suficientes de «densidad espacio-visual» con la finalidad de aportar mayor legibilidad e intensidad relacional al hábitat resultante.

Al tiempo, la incentivación de políticas que alienten la mezcla de usos para revertir su monofuncionalismo lacerante, puede rastrearse en textos institucionales y reflexiones elaborados en los últimos años (Gaffron *et al.*, 2005; Jiménez, 2011; Rueda, 2011; Miralles *et al.*, 2012; Lavadinho, 2014) que abogan por modificar los axiomas característicos del planeamiento urbano de última generación, para impedir la propagación de una ciudad funcionalmente desnutrida, socialmente insolidaria y espacialmente homogénea y sin atributos identitarios.

Así, el ya referido Libro del Medio Ambiente Urbano (Gobierno de España, 2007) determina, como una directriz esencial para la producción de ciudad residencial, el establecimiento de una mixtidad de usos mínima en los nuevos tejidos urbanos junto a la creación de nuevas áreas de centralidad en los existentes. El objetivo es favorecer la proximidad funcional necesaria -imprescindible más bien- para el desenvolvimiento de la vida cotidiana en los barrios residenciales. Este documento advierte de la dificultad que ello comporta, en un contexto de producción urbana donde los actores de la iniciativa privada -el sector promotor-inmobiliario- suelen rechazar de plano la obligación de implantar comercio de proximidad en el interior de los tejidos residenciales mediante estrategias de cohabitación en edificios de vivienda. “El mercado no es proclive a la plurifuncionalidad de las actuaciones urbanísticas, especialmente aquellas dedicadas mayoritariamente a residencia” (Bohigas, 2004, pág. 111). Este rechazo trae causa en el incremento del plazo, para amortizar la inversión realizada, que afecta a los usos comerciales desarrollados en las plantas bajas de la edificación. Su periodo de retorno no cumple los preceptos del beneficio a corto plazo -prácticamente instantáneo, podríamos decir- que ha caracterizado los planteamientos inmobiliario-residenciales durante el periodo del «tsunami urbanizador» sufrido en España en la década intersecular.

Años más tarde, el «Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información» (Gobierno de España, 2012), ratifica estas directrices y recomienda vincularlas con evitar la proliferación de grandes centros comerciales, de ocio y/o equipamientos de alta atraktividad. El desabastecimiento funcional causado por estos artefactos no sólo afecta a la periferia residencial contemporánea sino, también, a los núcleos centrales que, incapaces de competir económicamente con la eficiencia de estos complejos, se ven sometidos a una progresiva decrepitud funcional. La desaparición paulatina del tejido comercial tradicional es, lamentablemente, constatable en numerosos barrios de nuestras ciudades que van adquiriendo, de este modo, una «condición periférica» causada por el desacoplamiento entre su capacidad de uso y su capacidad de significado (Bru, 2001).

Sin embargo, paradójicamente, a pesar del firme posicionamiento -institucional, académico y disciplinar- existente sobre esta materia, lo cierto es que el planeamiento urbano -al menos en España- se ha empeñado en contradecirlo de manera sistemática. El proceso de urbanización dispersiva y carencial que afecta a nuestras ciudades no trae causa en la desregulación alentada por el urbanismo neoliberal, sino que es producto de una política territorial consciente,

en la que el planeamiento urbano ha jugado un papel clave para vehicular las desmesuras congénitas a esta estrategia operacional.

Uno de los síntomas que evidencian esta afirmación es que la planificación urbanística no ha abandonado aún el «estigma de la zonificación» (Paris, 2013) y continúa proponiendo la acumulación en el territorio de grandes áreas destinadas a funciones exclusivas y generadoras de antiurbanidad (Bohigas, 2004), agraciadas -en no pocos casos- con la «toponimia del parque», estrategia publicitaria cuyo mensaje subliminal encamina nuestras conciencias hacia su aceptación acrítica: parques industriales, parques empresariales, parques universitarios, parques temáticos y de ocio, parques comerciales y, lamentablemente, también parques residenciales. Todos ellos enlazados «tangencialmente» por una red de grandes distribuidores viarios que les garantizan la única condición reclamada para su supervivencia: la accesibilidad rodada.

Pero, la topología de lo urbano no puede estar presidida por la tangencia sino por la interpenetración, por la porosidad proporcionada por la presencia simultánea de usos, de actividades, de servicios, de arquitecturas, de tipologías residenciales y de personas. La ciudad es un lugar para el encuentro y el intercambio de información, un «artificio civilizador» (Racionero, 1996) y, por tanto, «debe ser un espacio para la coexistencia; coexistencia de sus hombres entre sí; coexistencia de sus actividades y coexistencia de los hombres y las actividades (...) la presencia de cada elemento en el conjunto del territorio urbano es imprescindible para poder hablar de ciudad. Tal coexistencia debe ser el principio organizativo de la ciudad». (Schoondrobt, 1994)

Profundizando en esta línea argumental, el sociólogo francés Francois Ascher afirma que las dos cualidades básicas que definen la razón de ser de los espacios urbanos son «la numerosidad y la serendipia». La numerosidad, la masa crítica poblacional, resulta indispensable por «la posibilidad que ofrece para reunirse con semejantes o juntarse con otros, por las mayorías que constituye o por las minorías cuya existencia permite» (Ascher, 2012, pág. 163). La numerosidad de la que nos habla Ascher no es la del urbanismo funcional monotemático y zonificador, sino la que promueve la sociodiversidad. Por su parte, el concepto de «serendipia» hace referencia a la posibilidad, que ofrece la ciudad, de «poder encontrar lo que uno no buscaba» (Ascher, 2012), al favorecer la concurrencia fortuita e inesperada, utilizando la capacidad de intercomunicación proporcionada por el azar y la casualidad (Bohigas, 2004).

Para conferir a la periferia residencial contemporánea de ambas características no basta, por tanto, con promover su densificación sino que ésta, además, debe ser eficaz (Ascher, 2012). De qué sirve la conformación de un espacio residencial con «numerosidad» si no es posible que fructifique la «serendipia». Y, para ello, la dotación de una textura diversa -de dotaciones, de servicios de proximidad y de tipos de vivienda- se antoja imprescindible. Los tejidos periféricos recientes se encuentran desprovistos, mayoritariamente, de estos atributos debido al fomento -por parte del planeamiento urbano- de modelos urbanos sustentados en la simbiosis parasitaria entre la vivienda unifamiliar -opción tipológica preferencial- y la oferta comercial concentrada en los grandes artefactos antes reseñados, que impide el afloramiento de la diversidad socio-funcional en su interior (López de Lucio, 2007b). La reversión de esta anomalía requiere, por consiguiente, adoptar nuevos criterios proyectuales orientados a infiltrar

funciones comerciales y terciarias próximas -en cohabitación con una oferta residencial diversa- vinculadas a la inserción de una red de centralidades urbanas de carácter referencial donde concretar la «densificación espacio-visual» reclamada párrafos atrás (Figuras 7 y 8).

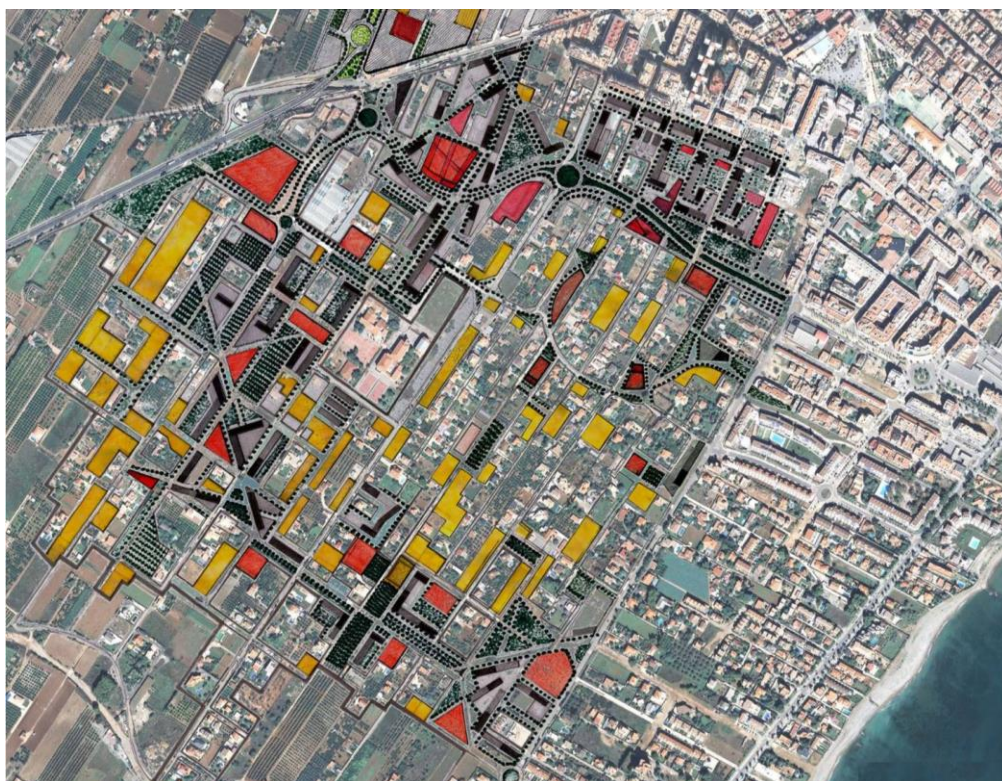
Figura 7. Red de centralidades en el núcleo costero de Casares (Málaga)



Fuente: Territorio y Ciudad SLP. Dibujo del autor. Nota: En la Figura 2 se expuso la situación devastada del núcleo costero de Casares caracterizado por la existencia de un importante volumen de suelo urbanizado no edificado. La propuesta de ordenación planteada se centra en tratar de compactar este territorio inconcluso insertando una red de centralidades selectivamente distribuidas.

En definitiva, la revitalización de esta fenomenología territorial -más que ofuscarse por conseguir, en ella, un gradiente de densidad mínimo (que, como hemos visto, suele cifrarse en 40/50 viviendas/hectárea)- conlleva profundizar en la variedad de los usos a implantar y en el establecimiento de directrices y recomendaciones de ordenación que favorezcan la adopción de modelos tipomorfológicos de una «densidad neta» razonable, destinados a construir un espacio público pleno de legibilidad, integrador, favorecedor del contacto poblacional y aprovisionador de afinidades con el barrio residencial. Y, para ello, hay que apostar por la diversidad programática, “entendida como variedad tipológica y flexibilidad volumétrica, mezcla de usos y funciones como elementos integradores de diferentes realidades sociales que suplen los mecanismos de la alta densidad” (Peremiquel y Del Valle, 2014, pág. 1).

Figura 8. Centralidades selectivas para compactar la periferia meridional de Benicarló (Castellón)



Fuente: Territorio y Ciudad SLP. Dibujos del autor.

Finalmente, significar que, en un marco general donde las políticas que tratan de abastecer a la periferia residencial contemporánea de un transporte público eficiente están llamadas al fracaso por inviabilidad económica, las directrices expuestas resultan trascendentales para poder experimentar modelos de movilidad autogestionada por la población residente. Se trata, básicamente, de modificar sus pautas de desplazamiento ofreciéndole argumentos para que pueda permanecer en su barrio -por voluntad propia y no recluido en régimen de aislamiento- el mayor tiempo posible: un nivel de servicios idóneo, unos equipamientos correctamente localizados y un espacio público legible, seguro e integrador. Un auténtico desafío para el urbanismo y la ordenación del territorio a corto y medio plazo.

Esta «ciudad de distancias cortas», además, favorecería la cohesión social ya que sus principales destinatarios serían las mujeres -que, según certifican estudios sobre movilidad urbana, realizan más viajes domésticos y utilizan en mayor medida medios de transporte sostenibles⁵ (Olmo, 2015), así como las personas mayores y los niños que, de esta forma, verían sustancialmente incrementada su autosuficiencia vivencial, al reducirse sus niveles de dependencia para el desempeño de funciones cotidianas (Ciocoletto *et al.*, 2013).

⁵ «La Encuesta Domiciliaria de Movilidad de Sevilla de 2007, arroja datos tan significativos como que las mujeres utilizan el transporte público en sus desplazamientos un 61% frente al 39% de los hombres, o que andan más con una diferencia de casi 19 puntos porcentuales» (Calvo, 2013, pág. 70).

La incorporación de la perspectiva de género y la solidaridad intergeneracional han de constituirse en objetivos ineludibles para el urbanismo transformacional a aplicar en esta territorialidad deficitaria (Muxí *et al*, 2011). Y su instrumentación precisa de la activación de procesos participativos abiertos y transparentes que den voz a la población que la habita, como metodología apropiada para proporcionar soluciones ajustadas a sus demandas y necesidades (Baiges *et al*, 2013).

4. Recapitulación final. Urbanismo transformacional y planeamiento urbano: nuevas directrices para revitalizar la periferia residencial contemporánea

Las reflexiones expuestas en este artículo han tratado de evidenciar que, ante la generalizada dispersión territorial existente en nuestro sistema de ciudades, uno de los principales retos, a corto plazo, del campo disciplinar del urbanismo y la ordenación del territorio, es proporcionar nuevos principios, criterios y directrices de ordenación que oxigenen el planeamiento urbano actual orientándolo hacia un «estado estacionario» (Gaja, 2009) que priorice la contención en el consumo de territorio y enfatice la revitalización de los espacios residenciales periféricos de última generación, reparando la desnutrición socio-funcional que los caracteriza.

En el litoral andaluz -caso de estudio elegido para verificar la problemática existente-, los expansivos modelos urbano-territoriales establecidos en el planeamiento municipal vigente tienen, en su mayor parte, casi dos décadas de antigüedad (Górgolas, 2016). En el conjunto de la región, de sus 778 municipios, solamente 166 -el 21,33%- cuentan con planeamiento general adaptado plenamente a la legislación urbanística, vigente desde comienzos del 2003. Estos datos revelan una preocupante obsolescencia ante la que urge activar una política territorial transformacional -sustentada en la actualización de dichos modelos- que, además de promover el decrecimiento del indigerible volumen de suelo urbanizable pendiente de desarrollo, apueste, prioritariamente, por la regeneración integral de la «periferia existente» - es decir, de los asentamientos de urbanización fragmentada y dispersa que han destellado en los años de la burbuja inmobiliaria- y por la redefinición de las condiciones urbanísticas de la «periferia inconclusa» -del suelo urbanizado aún no edificado- para evitar reproducir las patologías causadas -en el fenotipo existente- por el dominio de tipologías de vivienda unifamiliar y la ausencia de actividades complementarias, de las que ha devenido un espacio residencial monofuncional, espacialmente indiferenciado y socialmente homogéneo, insolidario y mixofóbico (Bauman, 2006).

Como se ha tratado de explicitar en este texto, la estrategia regenerativa a desarrollar debe liberarse del corsé impuesto por la «deriva cuantitativa» del discurso institucional sobre la compacidad urbana, que condiciona el otorgamiento de tal atributo a aquellos espacios urbanos que alcanzan, o superan, determinados umbrales de densidad (40-50 viviendas/hectárea). En el litoral andaluz, existen ciudades que apenas alcanzan densidades globales de 10 viviendas/hectárea. Este dato -que emana de la dualidad existente entre unos núcleos matrices razonablemente densos y una periferia asolada por una escuálida masa poblacional- expresa la imposibilidad de -siquiera- acercarse a los valores referenciales que informan del modelo de ciudad compacta.

Ante esta constatación, resulta esencial explorar nuevos rumbos para el proyecto de la periferia residencial contemporánea -el urbanismo carismático reclamado por Solà-Morales- que, en lugar de imponer la obligación de alcanzar un grado de densidad material o absoluta, se centre en dotarla de una «densificación eficaz» injertando microcentralidades selectivas proveedoras de un espacio público significativo -que revierta la desoladora anomia existente- abrigado por arquitecturas híbridas de una densidad neta relevante que, además de numerosidad socialmente diversa, proporcionen una batería de servicios -complementarios a la vivienda- que garanticen la autosuficiencia vivencial cotidiana y favorezcan el encuentro, contacto y relación de la población residente en estos asentamientos.

En conclusión, además de promover incrementos moderados de densidad -priorizando la oferta de vivienda colectiva-, hay que revertir el monofuncionalismo endémico del tejido residencial periférico asegurando la diversidad de usos. Y ello exige que, necesariamente, una parte de la edificabilidad lucrativa global asignada por el planeamiento general en las actuaciones de revitalización, se destine a servicios de proximidad de carácter terciario-comercial⁶ y a fortalecer la oferta dotacional de estos fragmentos residenciales. Autores como Ramón López de Lucio, se han aventurado a cuantificar esta necesidad de usos próximos o cercanos a la vivienda proponiendo que entre el 6% y el 15% de la edificabilidad total asignada a las actuaciones residenciales se destinen a este tipo de actividades complementarias (López de Lucio, 2007a).

Ahora bien, esta condición no es suficiente; es decir, no basta con imponer dicha reserva porcentual de edificabilidad. Hay que ir más allá, ya que el mercado inmobiliario -dado el rechazo frontal que muestra hacia el comercio de proximidad- suele requerir la materialización de este volumen edificable en contenedores edificatorios de carácter exclusivo, ocasionando que el tejido residencial resultante quede absolutamente desabastecido de cualquier actividad complementaria a la vivienda, lo que deviene en la marginalidad del espacio público dada su escasa intensidad de uso. Para reforzar esta estrategia, no es casual su preferencia por evitar el contacto directo del edificio residencial con el frente de calle a través de la interposición de espacios libres privados y/o comunitarios.

Así, el énfasis cualificador pretendido desde la escala del planeamiento general queda inhibido y desnaturalizado cuando se desciende al campo del proyecto urbano -el planeamiento derivado de nuestra legislación- al consentir este «succionamiento funcional» que conforma ciudades en las que, como en una suerte de encantamiento, se nos direcciona a un uso codificado del espacio urbano: todos, a la misma hora y por el mismo itinerario, nos encaminamos -en transporte motorizado, faltaría más- a la catedral del consumo que, con extrema generosidad, el mercado nos ha instalado en la «periferia de la periferia», lejos de todo pero cerca de la autovía.

Para combatir esta situación, hay que recuperar el discurso de la «hibridación» concretándolo en el territorio de la arquitectura edilicia (Fernández Per, 2009). Estoy cada vez más

⁶ En este sentido, es preciso resaltar que existen, en España, legislaciones autonómicas que contemplan regulaciones encaminadas a certificar este criterio de ordenación urbana. Por ejemplo, el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (Junta de Castilla y León, 2004) regula, entre otros, el denominado "índice de variedad de uso", que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante (...) Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento. (artículo 86.1d).

convencido que la complejidad de un espacio urbano empieza en el propio edificio. En la medida que innovemos en la definición programática de las edificaciones, proponiendo una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional, estaremos definiendo una hoja de ruta que nos llevará a la conformación de ciudades más sostenibles.

Al objeto de referenciar estas directrices, sirvan los criterios establecidos en el «Pliego de Recomendaciones para la elaboración de Planes Directores de las Áreas Residenciales Estratégicas de Cataluña» (Generalitat de Cataluña, 2008), elaborado por el equipo de arquitectos JLP. En relación con la diversidad funcional, este documento afirma que, en las áreas residenciales, este atributo se ha de manifestar «en todos sus estratos y elementos: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de su red de calles y en la composición social de sus residentes».

La textura funcional quedaría garantizada -según recomienda el Pliego- siempre que un porcentaje no inferior al 15% de la edificabilidad asignada a los usos residenciales, se destine a actividades diferentes a la vivienda. Para evitar la tentación del succionamiento funcional antes reseñado -producido, recordemos, por la acumulación de esta edificabilidad en contenedores de usos terciarios exclusivos- y, por tanto, garantizar una eficiente intensidad urbana en el área residencial, esta edificabilidad deberá estar adecuadamente repartida entre «terciario en calle» y «terciario en altura».

Finalmente, al objeto de asegurar la efectividad de esta infiltración funcional en el espacio urbano, se entiende imprescindible que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 60% de las plantas bajas coadyuvando a la transferencia, el intercambio y la interacción subyacente a la pulsión relacional -entre la edificación y el espacio de la calle- que este tipo de usos induce. Esta directriz quedaría abruptamente cercenada caso de optar, como ocurre habitualmente, por edificaciones residenciales extensivas -tanto unifamiliares como colectivas- separadas del espacio público.

No estaría de más incorporar una reglamentación de estas características en el ordenamiento urbanístico de la mayor parte de las regiones españolas. De esta forma, el notable esfuerzo realizado -al menos a título nominativo- para encaminar la formulación del planeamiento general por la senda de la sostenibilidad, se vería recompensado al cubrir el flanco abierto por la indeterminación normativa existente en esta materia. Porque, pese a que, tanto la ley estatal como las diferentes leyes autonómicas afirmen su alineamiento con la diversidad social y el favorecimiento de la proximidad de usos en las áreas residenciales, lo cierto es que el planeamiento urbano -sensibilizado en exceso con los requerimientos del sector promotor-inmobiliario- ha ocluido estas finalidades adoptando una postura continuista con el imperio de la vivienda unifamiliar, la desvitalización del espacio público y la zonificación separadora de funciones, que perpetúa las anomalías congénitas a los asentamientos residenciales de la periferia reciente.

Referencias bibliográficas

AGULLES, R. *La destrucción de la ciudad. El mundo urbano en la culminación de los tiempos modernos*. Madrid, Los Libros de la Catarata, 2017. 128 p.

ARELLANO, B. y ROCA, J. *Urban Sprawl en Europa: las periferias de las metrópolis, principal escenario de la dispersión de la urbanización*. En: Congreso Internacional de Ciudad y Territorio Virtual. (8º, 2012, Rio de Janeiro, Brasil) UFRJ, 2012. [Fecha de consulta: 16 Septiembre 2018] Disponible en: <<http://hdl.handle.net/2099/13302>>

ASCHER, F. *La ciudad son los demás. La numerosidad, entre necesidad y azar*. En: BELIL M, BORJA J y CORTI M (Eds), Ciudades, una ecuación imposible. Barcelona, Icaria, Colección Antrazyt, 2012. pp. 163-180.

BAIGES, C.; CIOCOLETTO, A. y ORTIZ, S. *Propuesta de metodología de análisis y representación de la realidad física y social para áreas residenciales monofuncionales de baja densidad*. En: MUXÍ, Z (coord). Postsuburbia. Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad. Barcelona, Editorial Comanegra, 2013, pp. 69-78.

BAUMAN, Z. *Confianza y temor en la ciudad. Vivir con extranjeros*. Barcelona, Arcadia, 2006. 80 p.

BERMEJO, D.; CLAVERO, F. y MOREIRA, J. M. *Medio siglo de cambios en la evolución de usos del suelo en Andalucía. 1956-2007*. Sevilla, Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía, 2011. 96 p.

BOHIGAS, O. *Contra la incontinencia urbana. Reconsideración moral de la arquitectura y la ciudad*. Barcelona, Editorial Electa, Colección Espacio Público, 2004. 224 p.

BRU, E. *Coming from the south*. Barcelona, Editorial Actar, 2001. 335 p.

CALVO, M. *Movilidad sostenible en nuestras ciudades*. Universidad de Sevilla. Secretariado de Publicaciones, 2013. 154 p.

CERASOLI, M. *Periferias urbanas degradadas. Transformación de los espacios y evolución del habitar. ¿Cómo intervenir?* En: ACE: Architecture, City and Environment [en línea] Octubre 2010, vol. 5, núm. 14, pp. 45-66. [Fecha de consulta: 20 Octubre 2018]. Disponible en: <<http://hdl.handle.net/2099/9344>> DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.v5i14.2505>>

CIOCOLETTO, A.; FONSECA, M. y ORTIZ, S. *La perspectiva de género en el urbanismo y los efectos diferenciados del suburbio*. En: MUXÍ, Z (coord). Postsuburbia. Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad. Barcelona, Editorial Comanegra, 2013, pp. 55-67

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS. *Diario de Sesiones. Comisiones de Investigación*. XII Legislatura. Número 12, 2017.

DANESHPOUR, A. & SHAKIBANAMESH, A. *Compact city; dose it create an obligatory context for urban sustainability?* En: *International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning* [en línea]. 2011, vol. 21, núm. 2: 109-117. [Fecha de consulta: 19 Septiembre 2018]. Disponible en: <<http://ijaup.iust.ac.ir/article-1-116-en.html>>

FARIÑA, J. *Cambiar el modelo urbano*. En: *Ciudades*, 18: 69-79. Instituto Universitario de Urbanismo de la Universidad de Valladolid, 2015.

FERNÁNDEZ, R. *El tsunami urbanizador español y mundial: sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona, Virus Editorial, 2006. 85 p.

FERNÁNDEZ PER, A. *Hybrid versus social condenser*. En: *A+T: Revista trimestral de Arquitectura y Tecnología*, 33: 4-15. Vitoria-Gasteiz, a+t ediciones, 2009.

GAFFRON, P.; HUISMANS, G. y SKALA, F. (Coords). *Proyecto Ecocity. Manual para el diseño de ecociudades en Europa*. Viena, Facultas Verlags - und Buchhandels AG, 2005. 136 p.

GAJA, F. *Urbanismo sostenible, urbanismo estacionario. Ideas para la transición*. En: *Revista Digital Universitaria* [en línea] 10 de julio 2009, vol. 10, núm. 7. Coordinación de Publicaciones Digitales. DGSCA-UNAM. [Fecha de consulta: 08 Marzo 2017]. Disponible en: <<http://www.revista.unam.mx/vol.10/num7/art41/art41.htm>>

GENERALITAT DE CATALUÑA. *Pliego de Recomendaciones para la elaboración de Áreas Residenciales Estratégicas*. Barcelona, INCASOL, 2008.

GOBIERNO DE ESPAÑA. *Libro Verde del Medio Ambiente Urbano. Tomo I*. Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 2007. 174 p.

GOBIERNO DE ESPAÑA. *Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local*. Madrid, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Ministerio de Fomento, 2011. 229 p.

GOBIERNO DE ESPAÑA. *Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información*. Madrid, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2012. 695 p.

GÓRGOLAS, P. *La planificación de la ciudad en el cambio de milenio (1997-2017). Propuestas para reconducir la herencia recibida: los casos de Casares (Málaga) y Chiclana de la Frontera (Cádiz)*. Tesis Doctoral, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Sevilla, 2016. Disponible en: <<http://hdl.handle.net/11441/52364>> 976 p.

INDOVINA, F. *Antes de la ciudad difusa*. En: *INDOVINA, F (coord). La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Barcelona, Diputación de Barcelona, Colección Estudios, 2007, pp. 13-23.

INGERSOLL, R. *Sprawltown. Looking for the City on its edges*. New York: Princeton Architectural Press, 2006. 176 p.

IRIBAS, J. M. *Entrevista a José Miguel Iribas*, [en línea] 2012 [Consulta: 20 Abril 2016]. En: La ciudad viva. Disponible en: <<http://www.laciudadviva.org/blogs/>>

JIMÉNEZ, L. *Alternativas a la dispersión urbana. Análisis de indicadores basados en nuevas estrategias para el desarrollo sostenible* [en línea] 2011 Tesis de Máster Oficial en Gestión y Valoración Urbana. Universidad Politécnica de Cataluña, CPSV, 2011. 105 p. [Fecha de consulta: 18 Septiembre 2018] Disponible en: <<http://hdl.handle.net/2099.1/12786>>

JUNTA DE ANDALUCÍA. *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación*. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 29 de diciembre de 2006, 250.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*. Boletín Oficial de Castilla y León, 2 de febrero de 2004, suplemento al núm 21.

LAVADINHO, S. *Dinámicas de proximidad en la ciudad: ideas para la transformación urbana*. En: Ciudades, 17 (1): 21-39. Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid, 2014.

LÓPEZ DE LUCIO, R. *Construir Ciudad en la Periferia. Criterios de Diseño para Áreas Residenciales Sostenibles*. Madrid, Ediciones Mareia, 2007a.

LÓPEZ DE LUCIO, R. *Comercio y periferia: el caso de la región urbana de Madrid*. En: Ciudades, 10: 185-202. Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid, 2007b.

LLOP, C. *Paisajes Metropolitanos: policentrismo, dilataciones, multiperiferias y microperiferias*. En: Papers: Regió Metropolitana de Barcelona [en línea], 47: 8-14. Barcelona, Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos, 2008 [Fecha de consulta: 11 Febrero 2017]. Disponible en: <<https://iermb.uab.cat/ca/iermb/revistapapers/n-47-el-repte-del-paisatge-en-ambits-metropolitans/>>

MARTÍN, A. (Ed.) *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona, Ediciones UPC, 2004. 229 p.

MELLA, J. M. *Explosión de la ciudad y ordenación del territorio en España: algunos apuntes*. En: Clm Economía: Revista económica de Castilla-La Mancha, 1: 165-199. Asociación de Economía de Castilla-La Mancha, 2008.

MÉNDEZ, R. *De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España*. En: Revista de Geografía Norte Grande, 67: 9-31. Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía, 2017.

MIRALLES, C.; MARQUET, O. y CASTELA M. A. *Un análisis de la ciudad compacta a través de los tiempos de desplazamiento*. En: 8º Congreso Internacional de Ciudad y Territorio Virtual [en línea] (2012, Rio de Janeiro, Brasil) UFRJ, 2012. [Fecha de consulta: 16 Septiembre 2018]. Disponible en: <<http://hdl.handle.net/2099/13332>>

MOREIRA, J. M. *Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad. Reflexiones desde la información ambiental. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía*. En: XXII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Universidad de Alicante, 2011. Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles. ISBN 978-84-938551-8-5, pp. 125-163.

MUÑOZ, F. *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona, Gustavo Gili, 2008. 216 p.

MUXÍ, Z.; CASANOVAS, R.; CIOCOLETTO, A.; FONSECA, M. y GUTIÉRREZ, B. *¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo?* En: Feminismo/s [en línea] 2011, 17: 105-129. Alicante, Centro de Estudios de la Mujer [Fecha de consulta: 18 Septiembre 2018]. Disponible en: <<https://feminismos.ua.es/article/view/2011-n17-que-aporta-la-perspectiva-de-genero-al-urbanismo>>

MUXÍ, Z. *Postsuburbia. Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona, Editorial Comanegra, 2013. 201 p.

NAREDO, J. M. y MONTIEL, A. *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona, Icaria, 2011. 176 p.

NEL-LO, O. *Cataluña, Ciudad de Ciudades*. Lleida. Editorial Milenio, 2001. 160 p.

NEL-LO, O. *Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos*. En: SCHULZ-DORNBURG, J. Ruinas modernas. Una topografía del lucro. Barcelona, Ambit Servicios Editoriales, Colección Palabra y Paisaje, 2012, pp. 23-29.

NOGUÉS, S & SALAS, H. *Modelos de crecimiento urbano. Estrategias de planificación y sostenibilidad en Cantabria*. En: ACE: Architecture, City and Environment [en línea] Febrero 2010, Vol. 4, núm. 12, pag. 43-58. [Fecha de consulta: 20 Octubre 2018]. Disponible en: <<http://hdl.handle.net/2099/8552>> DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.v4i12.2485>>

OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA. *Sostenibilidad en España 2010*. Madrid, Observatorio de la Sostenibilidad en España, 2010. 494 p.

OLMO, M. I. *La perspectiva de género en el análisis de la movilidad y el transporte: una aproximación cuantitativa*. Tesis Doctoral. Málaga, Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales. Publicaciones y Divulgación Científica. Universidad de Málaga, 2015. 17 p.

PARIS, M. *De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: una propuesta metodológica para su estudio*. En: Ciudades, 16 (1): 47-69. Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid, 2013.

PEREC, G. *Especies de Espacios*. Barcelona, Editorial Montesinos, 1999. 152 p.

PEREMIQUÉL, F. y DEL VALLE, T. *Compacidad, diversidad y flexibilidad en proyectos urbanos residenciales*. En: Cuaderno Urbano, 16 (16): 27-50. Universidad Nacional del Nordeste. Argentina, 2014

QUERO, D. *Geografía y urbanización en las ciudades mediterráneas. Málaga como ejemplo*. En: CAPEL, H (coord.), Ciudades, Arquitectura y Espacio Urbano. Almería, Mediterráneo Económico, Colección de Estudios socioeconómicos, Instituto Cajamar. 2003, pp. 447-457.

QUERO, D. *La urbanización del turismo. Un punto de vista clásico*. En: AURIOLES, J (coord.), Las nuevas formas del Turismo. Almería, Mediterráneo Económico, Colección de Estudios Socioeconómicos, Instituto Cajamar. 2004, pp. 197-214.

RACIONERO, L. *El Mediterráneo y los bárbaros del Norte*. Barcelona: Plaza & Janés, 1996. 208 p.

RUEDA, S. *El urbanismo ecológico*. En: urban-e, [en línea] 2. 2011. Revista digital - Territorio, Urbanismo, Sostenibilidad, Paisaje, Diseño Urbano. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, UPM. [Fecha de consulta: 11 febrero 2017]. Disponible en: <<http://urban-e.aq.upm.es/>>

SECCHI, B. *La ciudad contemporánea y su proyecto*. En: FONT, A (coord.), Planeamiento Urbanístico. De la controversia a la renovación. Barcelona, Diputación de Barcelona, Colección Territorio y Gobierno, Visiones, 2003, pp. 91-119.

SECCHI, B. *Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus futuros*. En: MARTIN RAMOS, A (ed), Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona, Ediciones UPS, 2004, pp. 145-158.

SCHOONDOBT, R. *La ciudad es la organización física de la coexistencia*. En: Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 100-101: 389-395. Ministerio de Fomento, Gobierno de España, 1994.

SIEVERTS, T. *Cities without cities. An interpretation of the Zwischenstadt*. London, Spon Press, 1997. 208 p.

TERÁN, F. *Planeamiento Urbano en la ciudad dispersa. Entrevista a Fernando Terán*. En: Minerva [en línea] IV (12): 63-66. Círculo de Bellas Artes, Madrid, 2009. [Fecha de consulta: 11 Febrero 2017]. ISSN: 1886-340X. Disponible en: <<http://www.circulobellasartes.com/revistaminerva/articulo.php?id=355>>